

Tribunale di Rieti
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **I.P.I. Finance S.p.A. mandataria di Palatino SPV S.r.l.**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **36/2022**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 16/11/2023 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Roberto COLONNELLO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: INGEGNERE EVA FERRARO
Codice fiscale: FRRVEA73T41H501W
Partita IVA: 00940980576
Studio in: VIA FUNDANIA SNC - 02100 RIETI
Email: ing.eva.ferraro@gmail.com
Pec: eva.ferraro@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 133, particella 326, indirizzo Via del Monte n. 3, piano S1-T-1, comune Rieti (Codice: H282), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 202,00 mq, rendita € 309,87;

foglio 133, particella 536, indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 54,74;

foglio 133, particella 566, indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/6, classe 16, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 130,15;

foglio 133, particella 599 (ex 565), indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/7, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 43 mq, rendita € 24,79;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 81, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 4560 mq, reddito dominicale: € Euro 9,42, reddito agrario: € 14,13;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 403, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 3,28;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 58, qualità Seminativo , classe 5, superficie catastale 3020 mq, reddito dominicale: € 4,68, reddito agrario: € 7,02;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 434, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1030 mq, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 3,19;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 61, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 3236 mq, reddito dominicale: € Euro 1,17, reddito agrario: € 0,50;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 133, particella 598 (ex p.lla 565), qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1758 mq, reddito dominicale: € 3,63, reddito agrario: € 5,45;

sezione censuaria Rieti (Codice: H282) foglio 132, particella 100, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4200 mq, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 0,65;

2. Stato di possesso

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario

dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, BANCA CARIGE S.P.A., I.P.I. Finance S.p.A. mandataria di Palatino SPV S.r.l.

5. Comproprietari

Beni: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari:

6. Misure Penali

Beni: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Monte n. 3 - Poggio Perugino - Rieti (RI) - 02100

Lotto: 001

Valore complessivo della piena proprietà:

€ 88.306,00

Beni in Rieti (RI)
Frazione Poggio Perugino
Via del Monte n. 3

Lotto: 001**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No**

La documentazione notarile non fornisce informazioni in merito alla p.lla 100 al foglio 132 per il periodo anteriore al 1980 e, con riferimento ai dati catastali, in merito alla p.lla 565 al foglio 133. Si precisa, infatti, che la p.lla 565 al foglio 133 del catasto terreni del Comune di Rieti, risulta soppressa dal 18/03/2011. La p.lla 565 al Foglio 133 aveva consistenza pari a 1.800 mq. La soppressione di detta particella ha generato le p.lle 598 e 599 allo stesso foglio. La p.lla 598 al Foglio 133 (Catasto Terreni) ha consistenza pari a 1.758 mq. La p.lla 599 al Foglio 133 (Catasto Fabbricati) ha consistenza pari a 40 mq. Dalla verifica della documentazione catastale non vi è incertezza sull'identificazione dei beni staggiti, in quanto la soppressione della p.lla 565 ha generato due beni con stessa ubicazione e stessa consistenza.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Poggio Perugino, Via del Monte n. 3

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: BCCLSN80E17H282K

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione catastale risulta ancora per tutti i beni l'usufrutto per la quota di 1000/1000 nei confronti di ██████████ - (Deceduto il 31/12/2016)

Cod. Fiscale: BCCRND33E29H282K

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 133, particella 326, indirizzo Via del Monte n. 3, piano S1-T-1, comune Rieti (Codice: H282), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, superficie 202,00 mq, rendita € 309,87

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con la p.lla 328 di proprietà ██████████, la p.lla 323 di proprietà ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, la p.lla 320 di proprietà ██████████.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 133, particella 536, indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/2, classe 4, consistenza 20 mq, superficie 26 mq, rendita € 54,74

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con la p.lla 598 della stessa ditta.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 133, particella 566, indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/6, classe 16, consistenza 30 mq, superficie 37 mq, rendita € 130,15

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con le p.lle 61 e 598 della stessa ditta e la p.lla 63 di proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 133, particella 599 (ex p.lla 565), indirizzo Via del Monte n. 3, piano T, comune Rieti (Codice: H282), categoria C/7, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 43 mq, rendita € 24,79

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Il bene confina con la p.lla 598 della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 81, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 4560 mq, reddito dominicale: € 9,42, reddito agrario: € 14,13

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Confini: Il bene confina con la p.lla 403 della stessa ditta, la p.lla 57 di proprietà [REDACTED] e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 403, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1060 mq, reddito dominicale: € 2,19, reddito agrario: € 3,28

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Confini: Il bene confina con la p.lla 81 della stessa ditta e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 58, qualità Seminativo, classe 5, superficie catastale 3020 mq, reddito dominicale: € 4,68, reddito agrario: € 7,02

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Confini: Il bene confina con le p.lle 434, 61, 598 della stessa ditta e strada comunale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 434, qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1030 mq, reddito dominicale: € 2,13, reddito agrario: € 3,19

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/05/1977

Confini: Il bene confina con le p.lle 61 e 58 della stessa ditta e la p.lla 35 di proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 61, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 3236 mq, reddito dominicale: € 1,17, reddito agrario: € 0,50

Derivante da: Tabella di variazione del 25/02/1987 pratica n. 157117 in atti dal 28/11/2022 Mod, 26 n. 109/87(n. 109.1/1997)

Confini: Il bene confina con le p.lle 434 e 599 della stessa ditta e la p.lla 35 di proprietà [REDACTED]

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 133, particella 598 (ex p.lla 565), qualità Seminativo arborato, classe 5, superficie catastale 1758 mq, reddito dominicale: € 3,63, reddito agrario: € 5,45

Derivante da: Tipo mappale del 18/03/2011 Pratica n. RI0045845 in atti dal 18/03/2011 presentato il 18/03/2011 (n. 45845.1/2011)

Confini: Il bene confina con le p.lle 61, 58 e 599 della stessa ditta.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: sezione censuaria Rieti (Codice: H282), foglio 132, particella 100, qualità Bosco ceduo, classe 3, superficie catastale 4200 mq, reddito dominicale: € 1,52, reddito agrario: € 0,65

Derivante da: Impianto meccanografico del 30/05/1977.

Confini: Il bene confina con la p.lla 9 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], la p.lla 8 di proprietà [REDACTED], la p.lla 10 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED]

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Con riferimento alla p.lla 326, al piani terra è stata variata la distribuzione degli spazi interni. E' stato realizzato un secondo bagno in prossimità dell'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Docfa, previa acquisizione del regolare titolo edilizio come meglio specificato nella sezione riguardante la regolarità edilizia.

Docfa: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

I beni sono ubicati nella periferia i Poggio Perugino, frazione di Rieti a circa 15 km dal centro della città.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e dalla sua famiglia, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA contro: Debitore ipotecario [REDACTED], debitore non datore di ipoteca [REDACTED], Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Notaio Vitiello Francesco in data 22/10/2008 ai nn. 13/12; Iscritto a Rieti in data 31/10/2008 ai nn. Reg. Gen. n. 12336/Reg. Part. n. 1724.

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore di BANCA CARIGE S.P.A. contro [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà e [REDACTED] per il diritto di usufrutto; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito di Tribunale di Rieti in data 28/10/2016 al n. 1049 iscritto/trascritto a Rieti in data 16/11/2016 ai nn. Reg. Gen. n. 9386/Reg. Part. n. 7469.

IL PIGNORAMENTO GRAVA ESCLUSIVAMENTE SUL BENE INDIVIDUATO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI RIETI AL FOGLIO 133 P.LLA 326.

- Pignoramento a favore di Palatino SPV S.r.l. contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare ; A rogito del Tribunale di Rieti in data 14/03/2022 ai nn. 257/2022 trascritto a Rieti in data 28/03/2022 ai nn. Reg. Gen. n. 2642/Reg. Part. n. 2229.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Non c'è condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non c'è condominio.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 30/01/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio Daniele Pappalardo, in data 29/01/1969 , ai nn. 31873/5853; registrato a Rieti, in data 18/02/1969, ai nn. 240 vol. 61.

Note: L'atto di compravendita riguarda il bene individuato al Foglio 133. p.lla 100 del Catasto Terreni del Comune di Rieti.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] relativamente alla nuda proprietà (usufrutto a Buccini Aminto nato il 10/05/1904 e deceduto il 05/10/1992) proprietario ante ventennio al 30/01/2009 . In forza di atto di donazione della nuda proprietà - a rogito del Notaio Rando Antonino, in data 07/07/1983, ai nn. 5612/2376; trascritto a Rieti, in data 21/07/1983, ai nn. Reg. Gen. n. 4956/Reg. Part. 4363.

Note: L'atto di donazione riguarda i beni individuati al Foglio 133 del Comune di Rieti, p.lle 58, 61, 565 (ex p.lla 62), 81, 536 (ex p.lla 62), 326, 566 (ex p.lla 62). Con lo stesso atto la sig.ra [REDACTED] vedova [REDACTED] ha ceduto e trasferito, a titolo di permuta, al proprio fratello [REDACTED] che, allo stesso titolo, ha accettato e acquistato, il bene individuato al catasto terreni del Comune di Rieti al foglio 133 p.lla 403.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario ante ventennio al 30/01/2009 . In forza di Atto di permuta - a rogito del Notaio Rando Antonino, in data 13/05/1985, ai nn. 7671/3451; trascritto a Rieti, in data 30/05/1985, ai nn. Reg. Gen. n. 3181/Reg. Part. 2655.

Note: L'atto di permuta riguarda il bene individuato al Foglio 133 p.lla 434 del Catasto Terreni del Comune di Rieti

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 30/01/2009 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di donazione della nuda proprietà - a rogito di Notaio Francesco Vitiello, in data 30/01/2009, ai nn. 145/126; trascritto a Rieti, in data 16/02/2009, ai nn. Reg. Gen. n. 1986/Reg. Part. 1448.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Rieti non sono stati rinvenuti titoli inerenti i beni oggetto della presente procedura esecutiva. Dalle pratiche Docfa fornite dall'Agenzia del Territorio risulta che il bene individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Rieti al Foglio 133 p.lla 536 è stato edificato nel 1960, al Foglio 133 p.lla 566 nel 1962 e al Foglio 133 p.lla 326 nel 1942.

Con riferimento alla p.lla 326, al piano terra è stata variata la distribuzione degli spazi interni. È stato realizzato un secondo bagno in prossimità dell'ingresso.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità ex art. 37 DPR 380/01 e art. 22 L.R. 15/08

Accertamento di conformità per la p.lla 326: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Risultano da demolire, in quanto privi di titolo edilizio e di riferimento catastale, i beni individuati al Catasto Fabbricati al Foglio 133 p.lla 599 e i beni individuati alla pagina 2 dell'allegato n. 01 Elaborato Grafico come "A" e "B"

Regolarizzabili mediante: pratica per demolizione e rimessa in pristino

Spese per demolizione ed eventuali onorari tecnici: € 10.000,00

Oneri Totali: € 10.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.G.R. Lazio n. 347 del 13/07/2012
Zona omogenea:	Zona E - Agricola

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un fabbricato ad uso residenziale nella zona di Poggio Perugino nel Comune di Rieti. Il fabbricato, da ristrutturare sia internamente che esternamente, si sviluppa su tre livelli. Al piano seminterrato due locali ad uso cantina, al piano terra un soggiorno con cucina, camera e bagno per una superficie netta di circa 77 mq, al piano primo due camere, un disimpegno e un bagno di superficie netta di circa 60 mq. Completano la proprietà locali accessori (magazzino e rimessa) di pertinenza del fabbricato in pessime condizioni di manutenzione e terreni di qualità seminativo e bosco per una superficie complessiva pari a circa 19.000,00 mq.

1 Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Dalla documentazione catastale risulta ancora per tutti i beni l'usufrutto per la quota di 1000/1000 nei confronti di [REDACTED] - (Deceduto il 31/12/2016)

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 19.073,00

E' posto al piano: S -T-1

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 2,50 a 4,00 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive relativamente alla p.lla 326 Foglio 133:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno/alluminio protezione: scuretti/persiane materiale protezione: legno condizioni: mediocri
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: scarse
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni/pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: mediocri
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica condizioni: mediocri
Portone di ingresso	tipologia: Anta singola a battente materiale: Legno condizioni: mediocri
Scale	Posizione: interna a rampa unica rivestimento: travertino condizioni: mediocri

Impianti:

Elettrico

tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: da normalizzare conformità: non reperito certificato di conformità

Termico

tipologia: autonomo alimentazione: metano/pellet diffusori: termosifoni in alluminio/ghisa condizioni: buone conformità: non reperito certificato di conformità

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la stima del compendio oggetto di esecuzione immobiliare si sono presi in considerazione i dati forniti dall'osservatorio del Mercato Immobiliare nella Provincia di Rieti riguardanti la zona suburbana di Piani Poggio Fidoni per l'anno 2022 semestre 2. Nel caso in esame, considerando che la zona in cui insistono i beni non ha le stesse caratteristiche della zona di riferimento fornita dalla banca dati OMI, considerato che allo stato attuale nei luoghi oggetto di pignoramento sono state rilevate opere abusive e non sanabili, la presente stima si baserà esclusivamente sulle porzioni immobiliari legittimamente realizzate.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Foglio 133 p.IIa 326 Vani principali e accessori al piano terra	sup reale lorda	112,00	1,00	112,00
Foglio 133 p.IIa 326 Vani principali e accessori al piano primo	sup reale lorda	61,00	1,00	61,00
Foglio 133 p.IIa 326	sup reale lorda	36,00	0,50	18,00

Locali cantina al piano seminterrato				
Terreni di qualità Seminativo/Seminativo Arborato Foglio 133 p.IIe 81, 403, 58, 434, 598	sup reale lorda	11.428,00	1,00	11.428,00
Terreni di qualità Bosco Foglio 133 p.IIe 61, Foglio 132 p.IIa 100	sup reale lorda	7.436,00	1,00	7.436,00
		19.073,00		19.055,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2022

Zona: Rieti/ Piani Poggio Fidoni

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

Accessori

A

1. Foglio 133 p.IIa 566 - Rimessa Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 37,00 mq
Valore a corpo: € 2000

A

2. Foglio 133 p.IIa 536 - Magazzino Posto al piano Terra
Sviluppa una superficie complessiva di 26,00 mq
Valore a corpo: € 2000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Il metodo di stima più idoneo appare quello comparativo in base ai valori correnti di compravendita di beni simili apprezzati dal mercato locale in funzione di transazioni recentemente effettuate, previa individuazione, valutazione e discriminazione di tutte le differenze esistenti con quello in esame. La valutazione tiene conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua ubicazione, nonché dell'area esterna e delle relative sistemazioni (recinzioni, piantumazioni, ecc.) e di tutti gli altri fattori incidenti sul prezzo di mercato.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rieti;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti;

Uffici del registro di Rieti;

Ufficio Tecnico del Comune di Rieti.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Foglio 133 p.IIa 566 - Rimessa, con annesso Foglio 133 p.IIa 536 - Magazzino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.906,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Foglio 133 p.IIa 326 Vani principali e accessori al piano terra	112,00	€ 500,00	€ 56.000,00
Foglio 133 p.IIa 326 Vani principali e accessori al piano primo	61,00	€ 500,00	€ 30.500,00
Foglio 133 p.IIa 326 Locali cantina al piano seminterrato	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Terreni di qualità Seminativo/Seminativo Arborato Foglio 133 p.IIe 81, 403, 58, 434, 598	11.428,00	€ 1,50	€ 17.142,00
Terreni di qualità Bosco Foglio 133 p.IIe 61, Foglio 132 p.IIa 100	7.436,00	€ 0,50	€ 3.718,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 116.360,00
Valore corpo			€ 116.360,00
Valore Accessori			€ 4.000,00
Valore complessivo intero			€ 120.360,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 120.360,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Foglio 133 p.IIa 566 - Rimessa, con annesso Foglio 133 p.IIa 536 - Magazzino	19.055,00	€ 120.360,00	€ 120.360,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita
giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.
(min.15%) € 18.054,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 14.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore della piena proprietà al netto delle decurtazioni nello stato di
fatto in cui si trova: € 88.306,00

Data generazione:
10-10-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE EVA FERRARO